

Høringsnotat

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (tag-over-hovedet-garanti, digitalisering af den almene sektor og forsøg med opsigelse)

Transport- og Boligministeriet hørte den 5. juli 2020 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (tag-over-hovedet-garanti, digitalisering af den almene sektor og forsøg med opsigelse). Høringsfristen udløb den 23. august 2020.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget: Aarhus Kommune, BL – Danmarks Almene Boliger, EjendomDanmark, Kommunernes Landsforening (KL), Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation (LLO) og Ældresagen.
2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget: Advokatsamfundet/Advokatrådet.
3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget: Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Handicap Forbund, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Finans Danmark, Forsikring&Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Landbrug & Fødevarer, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.
4. Transport- og Boligministeriet har herudover modtaget høringssvar fra følgende høringsspart, som ikke er angivet på lovforslagets høringsliste: Danske Studerendes Fællesråd (DSF).



Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henviser til høringssvarene, som er sendt til Folketingets Boligudvalg.

1. Tag-over-hovedet-garanti

BL – Danmarks Almene Boliger støtter op om forslaget til ordningens indførelse i lov om almene boliger § 142 c for at afhjælpe de flaskehalse, der hvert år opstår i perioden omkring studiestart og derved hjælpe unge med akut behov for en bolig. BL finder, at det er relevant for de almene boligorganisationer at vide, om og i givet fald hvordan de enkelte kommuner kan tænke de almene boligorganisationer ind i denne ordning.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ordningens tilrettelæggelsen og drift skal besluttet af kommunalbestyrelsen. Almene boligorganisationers eventuelle deltagelse i ordningen skal ske inden for de rammer, der gælder for almene boligorganisationers virksomhed.

Danske Studerendes Fællesråd (DSF) er overordnet positiv over for forslaget. Dog er det væsentligt, at studieboliger af midlertidig karakter er til at betale for en studerende. Ligeledes fjerner lovgivningen ikke behovet for, at der bliver opført markant flere boliger.

DSF finder, at der er behov for en uddybning af bemærkningerne for at fjerne eventuel usikkerhed og uklarhed omkring forslagets indhold. Blandt andet peger DSF på spørgsmålet om, hvorvidt studerende, der kommer ind midt i en uddannelse, ved merit, full-degree udveksling eller andet, eller kommer ind på kandidaten, vil være omfattet af målgruppen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet har foretaget en række præciseringer af bemærkningerne, herunder den del der handler om målgruppen. Målgruppen vil således omfatte alle uddannelsessøgende.

Kommunernes Landsforening (KL) finder det overordnet positivt, at kommunerne med forslaget gives mulighed for at beslutte at drive eller støtte en midlertidig ordning for studerendes boligsituation omkring studiestart. KL bemærker dog, at kommunerne fortsat ikke har hjemmel eller finansiering til at varetage den egentlige boligforsyning.



KL vurderer, at det kan tydeliggøres, om de muliggjorte initiativer er afgrænset til kommunale ejendomme, aftaler med tredjemand, eller indebærer køb af nye arealer eller bygninger.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet har foretaget en række præciseringer af bemærkningerne, herunder nærmere angivet, hvilke ejendomme der er omfattet af den foreslåede ordning.

Københavns Kommune finder det meget positivt, at kommunerne med forslaget får et nyt værktøj til at afhjælpe det akutte behov for boliger til uddannelsessøgende omkring studiestart.

Kommunen har dog følgende forslag:

Det vil kunne præciseres, at kommunen kan beslutte, at de uddannelsessøgende både kan være optaget på en uddannelsesinstitution i den pågældende kommune eller på en uddannelsesinstitution uden for kommunens grænser.

Målgruppen foreslås udvidet, så alle unge optaget på en uddannelse i efterårssemesteret kan tilgodeses.

Kommunernes mulighed for at yde lånegaranti bør direkte fremgår af bestemmelsen.

Det bør endvidere præciseres i bemærkningerne, om ”driftsudgifter” skal forstås snævert, eller der heri kan indgå forrentning og afskrivning af anlægsudgifter og administrationsvederlag til eksterne aktører.

Endelig foreslår kommunen, at bygningsreglementets krav til boliger som udgangspunkt ikke skal gælde for de midlertidige boliger, og at ministeriet nærmere skal overveje ændringer af planloven og byggeloven med henblik på at gøre etableringen af de midlertidige boliger enklere.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet har nærmere præciseret den del af forslaget, der handler om målgruppen, geografisk afgrænsning og finansiering. Målgruppen er således blevet udvidet, lige som kommunen får mulighed for at omfatte uddannelsesinstitutioner, der ligger uden for kommunens grænser. Desuden er finansiering af ordningen nærmere beskrevet.

Ministeriet finder ikke, at byggeloven eller bygningsreglementet skal ændres. Et midlertidigt husly skal indrettes efter de gældende regler i byggeloven og bygningsreglementet, som gælder uanset, om der er tale om en midlertidig eller permanent anvendelse. Reglerne i bygningsreglementet skal således overholdes. Telte, containere og andre transportable konstruktioner, der anvendes til beboelse skal ligeledes overholde gældende krav til beboelse.



LLO støtter forslaget og finder, at forslaget forbedrer kommunernes muligheder for at sikre midlertidige boliger til uddannelsessøgende. LLO bemærker dog, at de kommuner, der har problemer, først og fremmest bør sikre, at der er tilstrækkeligt mange permanente studie- og ungdomsboliger. Dette er langt at foretrække frem for de i lovforslaget beskrevne ordninger i form af beboelsesvogne, sovesale, vandrehjem og beboelsescontainere. Visse danske kommuner har dog uden tvivl en så stor udfordring ift. antallet af studieboliger, at det kan være nødvendigt at tage ovennævnte tiltag i brug.

Transport- og Boligministeriet har ikke bemærkninger hertil.

2. Den almene sektors overgang til Digital Post

Lejernes Landsorganisation (LLO) kan ikke støtte forslaget om øget digitalisering. Det er LLO's opfattelse, at forslaget kan risikere at ramme borgere, som ikke er stærke it-brugere uforholdsmæssigt hårdt, idet borgere, som overser en e-mail om rykker eller opsigelse, vil kunne risikere at miste deres hjem. Dette er ikke en rimelig retsstilling, og forslaget vil stille lejere i den almene sektor ringere end lejere i den private udlejningssektor, hvor kravet om fysiske påkrav og opsigelser opretholdes.

Aarhus Kommune anfører, at for en del socialt udsatte vil orientering i og anvendelse af digital post frem for et fysisk brev være en uvant øvelse, hvorfor kommunen vurderer, at særligt socialt udsatte i yderligere grad vil have en kommunikationsudfordring, der kan sætte deres boligsituation under pres. *Aarhus Kommune* foreslår på den baggrund, at der bør fastholdes et krav om skriftlighed pr. brev ved betalingspåkrav og opsigelser.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det i dag er ganske sædvanligt at kommunikation mellem det offentlige og borgere foregår via Digital Post-løsningen. Som der er peget på i lovforslaget, kan borgeren endvidere tilmelde sig den såkaldte NemSMS-løsning, hvilket indebærer mulighed for nemmere at huske indholdet af meddelelser, som er sendt via Digital Post. Endelig kan en person efter reglerne i Digital Post-loven anmode om at blive fritaget fra tilslutning til Digital Post, hvis personen opfylder de krav, der stilles til en fritagelse.

Da hensigten med lovændringen er at fremme muligheden for digital kommunikation, vurderes det ikke formålstjenstligt at opretholde krav om, at påkrav og opsigelser tillige skal fremsendes ved et fysisk brev, når fremsendelse sker via Digital Post-løsningen.

I forlængelse heraf skal dog bemærkes, at ministeriet også fremover vil have et særligt fokus på udviklingen i antallet af udsættelser af lejere, der sættes ud af boligen, fordi huslejen ikke er betalt. Der er endvidere ikke belæg for at antage



andet end, at boligorganisationerne ligesom hidtil vil have et særligt fokus på at forebygge udsættelser af lejere som følge af betalingsmisligholdelse.

BL – Danmarks Almene Boliger er meget positive over for, at påkrav og opsigelser af lejeaftaler ikke længere vil være undtaget fra digital kommunikation i lejeforholdet.

BL – Danmarks Almene Boliger finder det dog ikke hensigtsmæssigt, at muligheden for fremsendelse af påkrav og opsigelser digitalt alene vil gælde for boligorganisationer, som er tilsluttet postløsningen Digital Post, idet muligheden også bør være til stede ved brugen af andre digitale postløsninger. Dette begrundes med, at boligorganisationerne i så fald ikke skal afvente den ny Digital Post-løsning, at boligorganisationerne i så fald ikke vil være afhængige af, at der kun findes den ene løsning, at det vil blive en administrativ lettelse for de almene boligorganisationer, at der med lovændringen kan kommunikeres digitalt og endelig, at det vil være nemmere for beboerne, at de ikke længere modtager forskellige henvendelser på forskellige måder.

EjendomDanmark finder, at en ordning, hvor lejeren og udlejeren kan kommunikere digitalt via en e-boks-løsning, herunder sende pligtmeddelelser såsom opsigelse, indsigelse mod opsigelse og betalingspåkrav via e-boks, vil gavne alle. Derfor bør en sådan ordning bredes ud til alle lejemål – også private.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede bestemmelse om mulighed for afgivelse af påkrav og opsigelser digitalt alene giver mulighed for digital fremsendelse af påkrav og opsigelser, hvis udlejeren er omfattet af Digital Post-løsningen. Digital Post-løsningen indebærer, at kommunikationen mellem udlejeren og lejeren vil være reguleret i lov om Digital Post fra det offentlige og regler udstedt i medfør af denne lov.

I denne lovgivning er blandt andet fastsat regler, som sikrer klarhed over, hvornår sendte meddelelser anses for at være kommet frem, ligesom det med ordningen er sikret, at afsenderen af Digital Post automatisk modtager oplysning om, hvilke personer der er tilsluttet Digital Post, og dermed også hvilke personer der ikke er tilsluttet Digital Post-løsningen.

Ved brug af andre digitale post-løsninger vil kommunikationen ikke være reguleret ved lov om Digital Post fra offentlige afsendere, hvilket vil kunne føre til tvister mellem udlejeren og lejeren om eksempelvis spørgsmålet om, hvorvidt udlejeren har fået oplysning om lejerens fritagelse for Digital Post-løsningen.

Når henses til de alvorlige konsekvenser der kan være forbundet med, at lejeren ikke reagerer på et påkrav eller udlejerens opsigelse, er der ikke aktuelt planer om at give mulighed for at fremsende påkrav og opsigelser m.v. digitalt i andre digitale løsninger end i Digital Post-løsningen.

3. Forsøgsbestemmelser

BL – Danmarks Almene Boliger ønsker uddybet, om almene boligorganisationer også vil kunne iværksætte forsøg som foreslået. Der peges endvidere på, at der ikke er taget stilling til forskellige spørgsmål, som er reguleret i almenlejeloven, herunder de formelle regler om afgivelse af en opsigelse.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de foreslåede muligheder for at gennemføre forsøg med opsigelse af lejere i henholdsvis ældre- og plejeboliger udspringer af konkrete ansøgninger indkommet i medfør af udførelsesretten.

Ministeriet har i behandlingen af ansøgningerne fundet anledning til at imødekomme det ansøgte. Da der imidlertid ikke i regeringen er et generelt ønske om at åbne yderligere op for udlejerens adgang til at opsiges lejere, er det ved udformningen af den – for en gennemførelse af forsøgene – nødvendige lovhjemmel samtidig tilstræbt at give en ganske snævert formuleret adgang til forsøg. Da begge ansøgninger er indkommet fra kommuner, og ministeriet ikke i andre sammenhænge er blevet præsenteret for et behov for at gøre forsøg som foreslået i lovudkastet, har man valgt at begrænse forsøgsmuligheden til kommuner. Bliver der igangsat forsøg som foreslået, vil der skulle ske en evaluering af disse, og på den baggrund vil det blive vurderet, om lovgivningen på området bør ændres.

Det fremgår udtrykkeligt af bemærkningerne til lovforslaget, at gennemførelse af forsøg efter de foreslåede bestemmelser forudsættes at skulle ske under iagttagelse af de generelle regler i almenlejeloven og anden relevant lovgivning. Det vurderes ikke, at der, som bestemmelserne er formuleret, er grund til at antage, at eksempelvis almenlejelovens formelle regler om afgivelse af en opsigelse skulle være fraveget med lovforslaget.

Lejernes Landsorganisation (LLO) kan ikke støtte forslaget om en øget mulighed for opsigelse, da en flytning bør ske efter aftale med lejeren og de pårørende eller lejerens værge, og ikke som en ensidig meddelelse fra udlejeren.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at gives der tilladelse til forsøg efter de foreslåede bestemmelser, vil der til gennemførelsen heraf være knyttet en række betingelser, herunder at det allerede ved lejeaftalens indgåelse gøres klart for lejeren, at udlejeren vil kunne opsiges lejeaftalen, og at en eventuel opsigelse af lejeren og anvisning af en anden bolig skal ske under inddragelse af lejeren. Det bemærkes endvidere, at der er tale om forsøg og ikke en permanent ordning.

Aarhus Kommune bemærker, at forslaget om adgang til at opsiges en lejer af en ældrebolig, hvis plejeb behovet stiger, er i fin overensstemmelse med et af kommunen tidligere fremsendt forslag til forsøg. Kommunen foreslår en konkret



ændring af ordlyden af de almindelige bemærkninger til den foreslåede § 89 a, således at det ikke fremstår som om, at visitation til plejeboliger sker på baggrund af, om beboeren er ekstrovert eller introvert.

Kommunernes Landsforening (KL) bemærker, at muligheden for opsigelse af ældreboliger, som er beliggende i samme bebyggelse som plejeboliger, i mange tilfælde ikke giver bedre mulighed for pleje/omsorg over for beboeren, idet en effektiv ændring af plejeniveauet ofte kan forudsætte et tilbud beliggende i et andet plejecenter og dermed ikke i samme fysiske bebyggelse.

Ældresagen finder det dybt problematisk, at almene lejere fratages deres almindelige retsstilling over for udlejere i det omfang, der lægges op til i lovforslaget, bl.a. fordi det at skifte hjem, for mange ældre er forbundet med enorm usikkerhed og utryghed. Ældresagen savner en nærmere definition på, hvad der skal forstås ved "samme bebyggelse". Ældresagen finder det endelig problematisk, at lovforslaget lægger op til at fravige gældende ret om informeret samtykke.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ved udformningen af den pågældende forsøgsbestemmelse er taget udgangspunkt i et helt konkret byggeri, der samler flere boligtyper og generationer i ét hus, som blandt andet omfatter ældreboliger, boliger til personer med handicap, ungdomsboliger og plejeboliger.

Det er hensigten, at tilbud om en ældrebolig i bebyggelsen skal betragtes som noget positivt, derved at beboeren senere hen vil være sikret en plejebolig i samme bebyggelse. Der er intet til hinder for, at en beboer i en ældrebolig i bebyggelsen, som oplever et øget behov for pleje, søger en plejebolig et andet sted.

Det skal understreges, at der med de foreslåede muligheder for at gennemføre forsøg alene åbnes mulighed for gennemførelse af et yderst begrænset antal forsøg med opsigelse af ældre. Det skal endvidere understreges, at de foreslåede regler kun vil finde anvendelse, hvis der rent faktisk gives tilladelse til at iværksætte forsøg som foreslået. Gives tilladelse til forsøg, vil det i de lejeaftaler, der måtte blive indgået i henhold til de særlige forsøgsregler, skulle fremgå af lejeaftalen, at lejeaftalen vil kunne opsiges efter de omhandlede regler.

Det er ikke muligt i lovteksten at foretage en nærmere definition af, hvad der skal forstås ved "samme bebyggelse". Afgørelsen heraf må bero på en konkret vurdering på baggrund af den enkelte ansøgning om gennemførelse af forsøg. Vurderingen vil tage udgangspunkt i, om der er tale om et sammenhængende hus, som indeholder forskellige boligtyper, som fx Generationernes Hus i Aarhus Kommune.



Som det fremgår af den foreslåede lovtekst, skal opsigelse og anvisning af en anden bolig ske under inddragelse af lejereren og/eller dennes pårørende. Det forudsættes endvidere, at eventuelle forsøg efter de foreslåede bestemmelser gennemføres under iagttagelse af og inden for rammerne af øvrig relevant lovgivning, herunder sociallovgivningen.

Kommer det til ministeriets kundskab, at forsøg gennemføres på en måde, som ikke lever op til de betingelser, der er givet i loven, må det overvejes, om der vil skulle ske en tilbagekaldelse af forsøgstilladelsen.

Endelig skal bemærkes, at bemærkningerne til lovforslaget ændres som foreslået af Aarhus Kommune.